



房贷转经营贷风险切勿小觑

贷款中介套路多多,监管层已开始专项治理

有人注册了近90家空壳公司,帮助他人套取经营贷并提供违法中介服务,涉及的银行信贷金额超20亿元。近日,银保监会发布《关于开展不法贷款中介专项治理行动的通知》(下称《通知》),要求从2023年3月15日起,开展为期半年的不法贷款中介专项治理行动,严查经营贷违规挪用购房。

近期,个人住房贷款提前还贷数量激增,部分“房贷中介”诱导客户将房贷转经营贷,从中牟取高额中介服务费用。新快报记者在广州市场走访中发现,中介公司口中低税费、省利息、“没有风险”的转贷操作,实则无法作出托底承诺,蕴藏着巨大风险。此次《通知》,正是针对此前市场活跃的房贷转经营贷乱象。然而,在监管明令禁止“以贷换贷”“转贷降息”后,有中介甚至给记者推荐起了“代购房房”。

■新快报记者 杨依泓 范昊怡



【前情提要】

省利息、没风险 中介力荐房贷变经营贷

最近,广州白领顾女士(化名)频繁接到中介推荐“房贷变经营贷”的电话和短信。原来,顾女士在2020年初购入了首套房产,贷款300万元,期限为30年,贷款利率为5.50%。在等额本息的还款模式下,顾女士月供17033元,总支付利息为313万余元。

在某次接通贷款中介的电话后,中介给她算了笔账:如果把300万元按揭贷款转为经营贷,以转10年期的经营贷为例,利率3.65%,还款方式“先息后本”,月供就变成9125元,总支付利息仅为109.5万元。“月供一下子少了7000多元,总支付利息也少了203.5万元,乍一看真的是省了很多。”在中介“一点风险都没有”的口头承诺下,原本不太在意的顾女士很是心动。

和顾女士一样,近来也有不少房贷利率“5”开头甚至“6”开头的购房者动起了“房贷转经营贷”心思。

仔细
算账

转贷花的钱只会更高



■VCG

记者
走访

1 中介声称经营贷最高“可以做到30年”

“房贷转经营贷是可以做的。”新快报记者走访时了解到,除少部分中介表示“最近比较难操作”外,多数中介均表示可以办理“转贷业务”。“我们这边会一步一步教你申请经营贷需要的营业执照。”天河区一贷款中介张利(化名)对新快报记者表示,“可以见面详聊。”

经营贷主要用于支持小微企业和个体工商户的经营发展,贷款额度一般为抵押物的七成甚至更高,随着国家对小微企业的支持力度加大,多家商业银行的经营贷利率下调至4%以下,低于多地首套房按揭

贷款利率。

在申请经营贷时,银行会要求企业营业执照至少满一年,有实际经营地点,企业流水可以覆盖贷款本息偿还等,用于抵押的房产还需结清之前的贷款,这些限制条件,在一些中介看来并非难事。

在问过记者简单的资金需求、当前利率等信息后,张利表示可以进行操作,“全流程我们都可以帮你代理操作,没有什么风险。”申请经营贷所需的营业执照、营业流水等均可交由中介机构“帮忙处理”,至于换贷所需的一次性结清房款,也

可以交由中介帮忙“过桥”,过桥费是每1万元每一个月收取150元至200元不等,最后还需支付贷款金额的1%作为手续费。

至于贷款年限方面,张利表示,选择“先息后本”可以申请到贷款10年,“等额本息”则可以申请到20年。“如果等额20年还款有压力的话,也可以做到30年,不过30年的利率要高一点,基本在4%左右。”张利还劝说:“(你)目前5.5%按揭利率实在是太高了,现在转贷不管等额(本息)还是先息(后本)都是非常划算的。”

房贷转经营贷,是否真如中介说的全无风险呢?

答案显然是否定的。以低利率经营贷置换高利率房贷,实现“转贷降息”,看似颇有诱惑力,实则暗藏多重风险。

第一笔账:贷款本金需一次还清

“单从还款计划上说,按揭贷款还款期限是30年,经营贷通常只有10年,两者本就不具备可比性。”某国有银行的信贷客户经理告诉新快报记者,“在按揭贷款还款计划中,本金和利息一直在还,而经营贷在还款期,还的都只是利息,到最后一次还款时,需拿出全部本金,对真实缺少本金的购房者来说,压力其实更大。”

第二笔账:过程费用高企

在经营贷转房贷的过程中,贷款中介提供的过桥资金需要收取“过桥费”,有的甚至高达60%。除了过桥费,中介还要收取服务费,办营业执照等还需要花费几千元。

第三笔账:算总账经营贷利息更多

同样是30年期的房贷与经营贷,以顾女士300万元房屋贷款转经营贷为例,假设经营贷到期续贷都成功,贷款总期限也是30年的话,按照“先息后本”的还款算法,3.65%利率经营贷的总利息是328.5万元,比按揭30年的贷款利息多出了15.3万元。再加上各种中介费用,最后的实际成本已经超过用经营贷置换银行按揭贷款的利率差,对购房者来说实际上是亏本买卖。

“风险不低,还不划算。”仔细对比过后,顾女士最终放弃了“转贷”的想法。